

Expte.

DI-2296/2013-10

**Ilmo. Sr. ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE TERUEL
PLAZA DE LA CATEDRAL, 1
44071 TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 20 de noviembre de 2013 tuvo entrada en registro de esta Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la misma se exponía :

"Hemos sido requeridos por el Ayuntamiento de TERUEL para la ejecución de obras de reparación de un muro que está situado en la parte trasera de nuestro edificio, y sobre el que existen unas dudas acerca de quién sea el propietario del citado muro y del espacio que antes fue una calle (de la Colina), aunque al cerrarse la misma, los propietarios anteriores del edificio sí que es cierto que fueron haciendo uso del citado espacio, por el que discurre incluso una tubería de saneamiento y pluviales de las que debería responsabilizarse el Ayuntamiento.

No asumiendo que dichos espacios (ver puntos 4, pág. 2, y 5, pág. 3) sean de nuestra propiedad, y en aras de no asumir responsabilidades que pudieran derivarse de una actuación reparadora, es por lo que solicitamos su intervención para determinar la investigación de la propiedad que ha hecho el Ayuntamiento, y por qué se nos atribuye a nuestra Comunidad la obligación de conservación y reparación del mismo, y en definitiva la obligación de asumir eventuales responsabilidades futuras.

Añadimos que existe algún precedente judicial (en finca próxima) que imputó al Ayuntamiento la responsabilidad de reparación de ese espacio, sobre el que nosotros cuestionamos que nos sea exigida la reparación.

Invitamos a visitar dicho espacio al instructor del Expediente para mejor conocimiento de la situación que nos preocupa.

No es cierto que el Catastro nos reconozca propietarios del muro, argumento que utiliza el Ayuntamiento, ya que el Catastro no puede reconocer propiedades, y tampoco el Registro de la Propiedad nos reconoce como tales; y en las Escrituras de propiedad dice que se linda con "terreno común".

TERCERO.- Asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones de instrucción

1.- Con fecha 21-11-2013 (R.S. nº 13.418, de 28-11-2013) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de TERUEL sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de los servicios municipales competentes, acerca de las actuaciones realizadas en Expte. 64/2013/DCONS-GU, que han dado lugar a Decreto 1408/2013, de 16-10-2013, dictando Orden de ejecución relativa a edificio en C/ San Francisco nº 28, y que se extiende a reparación de muro trasero de contención de terreno, y del espacio existente en su coronación, sobre cuya titularidad se manifiestan dudas por los presentadores de queja, y, en consecuencia, respecto a su obligación de ejecución.

2.- Informe acerca de las actuaciones realizadas en orden a la determinación de quiénes sean los propietarios obligados a las actuaciones que se ordenan, dado que los presentadores de queja cuestionan ser titulares propietarios de algunos de los elementos y espacios sobre los que se ordena actuar.

3.- Informe de los servicios técnicos municipales acerca de cuáles sean las concretas obras que se ordenan, y de su presupuesto de ejecución, por unidades de obra, a los debidos efectos, conforme a la Jurisprudencia consolidada en esta materia, tanto de la efectiva comprobación de su ejecución por los requeridos, como, en su caso, de repercusión de los costes, en caso de que deban efectuarse por ejecución subsidiaria, a costa de los propietarios.

4.- Informe de los servicios de archivo municipal acerca de la cartografía histórica disponible, de la ordenación y propiedades, del espacio comprendido entre C/ San Francisco y zona de equipamiento religioso (conventos e Iglesia) situados en la parte superior, ya en zona de Centro histórico; de cuál haya sido su evolución de propiedad y usos urbanísticos, en relación con la desaparición de la denominada C/ Colina, que se cita en queja.

Y también, de los Servicios municipales de infraestructuras, sobre la existencia, en dicha zona, de instalaciones municipales de saneamiento y evacuación de aguas cuya reparación parece también ordenarse a los requeridos.

5.- Informe sobre los precedentes a que se alude, también en la queja presentada, sobre resolución judicial recaída en caso de finca próxima a la ahora requerida, que obligó al Ayuntamiento a asumir la responsabilidad y coste de las actuaciones ordenadas en ese espacio

intermedio de dudosa titularidad.

2.- Con misma fecha 21-11-2013 (R.S. nº 13.419) se solicitó información al Departamento de EDUCACION, UNIVERSIDAD, CULTURA Y DEPORTE, del GOBIERNO DE ARAGÓN, sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de los servicios del Archivo Histórico Provincial acerca de la cartografía histórica de Teruel, disponible en el mismo, y que pueda reflejar la ordenación y propiedades, del espacio comprendido entre C/ San Francisco y zona de equipamiento religioso (conventos e Iglesia) situados en la parte superior, ya en zona de Centro histórico; de cuál haya sido su evolución de propiedad y usos urbanísticos, en relación con la desaparición de la denominada C/ Colina, que se cita en queja.

3.- También con fecha 21-11-2013 (R.S. nº 13.420) se solicitó información a GERENCIA TERRITORIAL del CATASTRO en TERUEL, sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Se remita a esta Institución Información y documentación obrante en esa Gerencia, en relación con las características y delimitación de las fincas catastrales situadas entre C/ San Francisco y Centro Histórico, en especial, en la zona situada tras edificio nº 28, así como de los antecedentes que obren en esa Gerencia, sobre cambios y modificaciones de delimitación y titularidad que se hayan podido producir en dicha zona, a lo largo de los años transcurridos desde la implantación del Catastro de Urbana, en orden a tratar de clarificar las dudas que se plantean ante el requerimiento municipal que motiva la queja, y quiénes sean los obligados legalmente a ejecutar las obras ordenadas.

4.- Con fecha 2-01-2014 dirigimos recordatorio de nuestra petición de información, tanto al Ayuntamiento de Teruel (R.S. nº 65, de 3-01-2014), como al Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte (R.S. nº 64), y a Gerencia Territorial del Catastro (R.S. nº 63).

5.- En fecha 14-01-2014 recibimos información municipal, adjuntando fotocopia del Decreto nº 1408/2013, de 16 de octubre, dictado en Expte. 64/2013/DCONS-GU. Nos decía su Alcaldía :

"En relación con su escrito relativo al expediente número DI-2296/2013-10, sobre el asunto "solicitud de información sobre expediente 64/2013/DCONS-GU, y orden de ejecución relativa a edificio en C/ San Francisco, nº 28, de Teruel", adjunto remito fotocopia del decreto nº 1408/2013, de 16 de octubre, relativo al asunto.

Asimismo, le comunico que con fechas 7 y 21 de noviembre de 2013,

se reciben dos escritos de los propietarios en los que, entre otras, se cuestiona la propiedad de uno de los inmuebles afectados. En el momento actual, dichos escritos están siendo analizados por los Servicios Técnicos Municipales, a la espera de que emitan el informe pertinente.”

6.- En fecha 15-01-2014 recibimos información de la Consejera del Departamento autonómico, de Educación, Universidad, Cultura y Deporte, quien en escrito fechado en 10-01-2014, nos decía :

“En relación con el expediente de queja DI-2296/2013-10, el Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte le informa que :

La cartografía histórica existente en el Archivo Histórico de Teruel sobre la antigua C/ Colina de esta ciudad, una vez consultados los fondos depositados en este centro que pudieran contener información al respecto (Cámara de la Propiedad Urbana, planos y proyectos de Regiones Devastadas, Industria, Catastro, libro de Registro Fiscal de Teruel, Contaduría de Hipotecas) solamente disponemos de dos planos correspondientes al fondo de Regiones Devastadas de Teruel con los números 13.621 y 13.682 en los que aparece la C/ Colina, cuyas copias se adjuntan

No se ha encontrado ninguna documentación relativa a la evolución de la propiedad y usos urbanísticos de la C/ Colina.”

7.- De las dos precedentes comunicaciones se dio traslado a la persona presentadora de queja, mediante escrito de fecha 16-01-2014 (R.S. nº 705, de 21-01-2014).

8.- Y con misma fecha 16-01-2014 (R.S. nº 704, de 21-01-2014) se solicitó ampliación de información al AYUNTAMIENTO de TERUEL, para que se completase con :

1.- Cuando se emita, copia del Informe de los Servicios Técnicos municipales en relación con los escritos de los propietarios recibidos en fechas 7 y 21 de noviembre de 2013, y, cuando se adopte, copia de la resolución adoptada respecto a los mismos.

9.- En fecha 22-01-2014 recibimos información de la Gerencia Territorial del Catastro :

“En contestación a sus escritos de fecha 21 de noviembre del año pasado y 2 de enero del presente año y en relación al expediente DI-2296/2013-10, le informo lo siguiente:

Se adjuntan planos de situación de la implantación catastral de Teruel del año 1970 y fichas de implantación que no están en vigor (ver documentos 1,2,3,4,5 y 6) del inmueble urbano situado en la calle San Francisco 28 de Teruel.

Se remiten también planos de la renovación catastral (están en vigor) del año 1990 y CU-1 de la misma fecha, donde se contemplan los límites del inmueble urbano indicado anteriormente (ver documentos 7,8 ,9 y 10).

Estos son los documentos que existen en esta Gerencia Territorial sin que exista más información con respecto a lo que indican.”

10.- Tras hacer recordatorio al Ayuntamiento de Teruel, con fecha 21-02-2014 (R.S. nº 2264, de 24-02-2014), de nuestra petición de ampliación de información, el pasado 12-03-2014, recibimos escrito de su Alcaldía (R.S. nº 4867, de 11-03-2014), remitiendo informe, de fecha 23-01-2014, emitido por la Arquitecto Técnico municipal Dña S... S... F..., de Gerencia Municipal de Urbanismo, cuyo contenido se reproduce en punto 4.3 siguiente.

CUARTO.- De la documentación aportada al Expediente por el presentador de queja, y de la que nos ha sido aportada por los organismos a los que nos dirigido, resulta :

4.1.- En fecha 16-10-2013, por el Sr. Vicepresidente del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel, se dictó Decreto nº 1408/2013 :

"Examinado el expediente nº 64/2013/DCONS-GU, instruido en relación con las condiciones de seguridad del inmueble sito en CALLE SAN FRANCISCO 28, de Teruel, del que resultan los siguientes:

Antecedentes de flecho

1.- Con fecha 14 de octubre de 2013, se emite el siguiente informe con carácter URGENTE por los Servicios Técnicos de la Unidad de Control Urbanístico, que, literalmente dice:

"Con fecha 8 de octubre de 2013 se recibe llamada telefónica del propietario de un piso sito en C/ San Francisco nº 28, exponiendo el mal estado en el que se encuentre un muro que linda con su propiedad del que se están desprendiendo tierras y cascotes.

El día 10 de octubre de se realizó visita de inspección al inmueble situado en CALLE SAN FRANCISCO 28 de Teruel .y el día 11 de octubre se realizó visita de inspección al inmueble situado en la parte superior del anterior, con el fin de analizar la situación real.

1. Descripción del elemento dañado

Los elementos dañados son la cubierta, fachada trasera y red de evacuación de aguas pluviales y fecales del edificio sito en C/ San Francisco 28, cuyos datos catastrales son los siguientes:

- 1. C/ San Francisco 28 Pl:00 Pt:01*
- 2. C/ San Francisco 28 Pl:01 Pt:DR*
- 3. C/ San Francisco 28 Pl:01 Pt:IZ*
- 4. Cl San Francisco 28 Pl:02 Pt:DR*
- 5. C/ San Francisco 28 Pl:02 Pt:IZ*

- Ref. Catastral: 0677522XK6607H0001YW*
- Ref. Catastral: 0677522XK6607H0002UE*
- Ref. Catastral: 0677522XK6607H00031R*
- Ref. Catastral: 0677522XK6607H0004OT*
- Ref. Catastral: 0677522XK6607H0005PY*

6. C/ San Francisco 28 Pl:03 Pt:DR
7. C/ San Francisco 28 Pl:03 Pt:IZ

Ref. Catastral: 0677522XK6607H0006AU
Ref. Catastral: 0677522XK6607F10007SI

El edificio data del año 1950 según datos catastrales.

Su uso es residencial y en la actualidad se encuentra en uso y ocupado.

Según el vigente Plan General la clasificación del suelo es urbano, en el área 11 .2.a "Calle San Francisco" y está afectado por el PGOU de Teruel.

La edificación se encuentra dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de Teruel.

2. Daños observados

1. Se observa como la cubierta presenta un estado lamentable de conservación, observándose lo siguiente:

1. Las fabricas de las chimeneas existentes se encuentran totalmente agrietadas, habiéndose desplomado y desprendido pedazos importantes de las mismas, afectando a las condiciones de seguridad de los usuarios de los patios de luces existentes.

2. El elemento de cubrición, las tejas, se encuentran muchas de ellas movidas, otras rotas y otras ya han desaparecido.

3. Existe un lucernario de planchas de cristal donde varias de sus planchas se encuentra rotas habiéndose desprendido trozos de cristales y existiendo peligro de futuros desprendimientos.

2. Se observa como en la fachada trasera, la red de evacuación de aguas pluviales que en una esquina de la edificación se comparte para evacuación de aguas residuales, presenta un estado lamentable de conservación observándose lo siguiente:

1. La canal horizontal se encuentra llena de vegetación y en algún tramo deformada no pudiendo cumplir correctamente su labor.

2. Se observa como la red vertical que comparte evacuación de aguas pluviales y aguas fecales tiene abundantes fugas, afectando gravemente al estado de salubridad de las viviendas.

3. Se observa como el enfoscado de la fachada trasera se ha desprendido en algún tramo, habiéndose precipitado al patio de luces, existiendo tramos agrietados con peligro de futuros desprendimientos.

4. Se observa la existencia de una muro de una altura considerable que limita el patio de luces de la edificación, dicho muro presenta un buen estado de conservación, manteniéndose estable, tan solo se observa que en la parte superior del mismo ha aparecido vegetación que está afectando a su remate, produciéndose pequeños desprendimientos de tierras. Dicho muro según planos catastrales se encontraría en terreno propiedad del inmueble sito en C/ San Francisco 28. Y que la teja con peligro de desprendimiento

que se encuentra sobre este pertenece a C/ San Francisco 28.

3. Causa de los daños

No siendo el objeto del presente informe la determinación de la misma, parece evidente que la causa de la patología existente es la falta de mantenimiento de los elementos que forman la edificación.

4. Obras necesarias

Se deberán realizar las siguientes operaciones:

1. Revisión de la totalidad del elemento de cobertura del edificio, retirando todo aquel material susceptible de caída al vacío, tanto si son tejas, como restos de fabricas de chimeneas o cristales rotos o agrietados.

2. Reparación de la cubierta del edificio, sustituyendo la tejas que se hayan desprendido, las que se encuentren rotas y sujetando correctamente el resto, sustituyendo las planchas de cristas deterioradas y reparando las chimeneas afectadas, con el fin de evitar caídas y aparición de goteras. Los materiales sustituidos deberán tener las mismas características que los existentes.

3. Revisión de la totalidad de la red de evacuación de aguas pluviales y fecales de la edificación, sustituyendo al menos, por una nueva toda la existente en la fachada posterior, tanto canales como bajantes, dicha red al estar dentro de la delimitación del conjunto histórico deberá cumplir las condiciones de conjuntos históricos, donde las canales y bajantes serán de sección circular y de material metálico, prohibiéndose el uso de PVC.

4. Revisión del enfoscado de fachada trasera retirando todas aquellas zonas susceptibles de caída al vacío y agrietadas, reparándolas con el mismo tipo de mortero.

5. Limpieza de la vegetación existente en la coronación del muro que limita el patio de luces posterior de la edificación, colocando una malla negra que impida el crecimiento de nueva vegetación y el desprendimiento de tierra.

5. Presupuesto de las obras

El presupuesto de las obras no se puede estimar.

6. Conclusiones

Considerando el estado de conservación de los elementos que forman el inmueble sito en C/ San Francisco n°28, y con el fin de garantizar las condiciones de seguridad y salubridad del mismo y de sus habitantes, se establece un plazo de 10 días naturales para la ejecución de las actuaciones nombradas en el apartado 4° con carácter de URGENCIA.

Las obras deberán ser dirigidas y supervisadas por técnico competente. Deberá comunicarse a esta Gerencia tanto el inicio como el final de las obras, sin perjuicio de inspección por Técnicos Municipales.

Deberán tomarse las medidas preventivas destinadas a no ocasionar daños en la vía pública, ni en los edificios colindantes. Se deberá cumplir con lo - dispuesto en los artículos 10, 11.1.a y 11.1.c y Anexo IV del Real Decreto 1627/1997, de 24 de Octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción; y demás normativa aplicable en materia de prevención de riesgos laborales.

Será por cuenta de la empresa adjudicataria tomar todas las medidas de seguridad en vigencia para este tipo de obras, con el fin de evitar accidentes a los usuarios de la vía pública, garantizando la circulación de las mismas y acceso a los edificios colindantes.

La técnico que suscribe queda a disposición de los propietarios, si fuera necesario realizar cuantas visitas fueran pertinentes.

Al encontrarse la edificación dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de Teruel, se deberá dar traslado a Patrimonio Cultural". -

Fundamentos de derecho

I.-El artículo 9.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, dispone "El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlo- a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad- y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general"

II.- Asimismo, el artículo 251.2 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, en adelante Ley 3/2009, establece que la determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los Municipios, mediante órdenes de ejecución.

De conformidad con el artículo 252.2, de la Ley 3/2009, en los supuestos en los que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora en los expedientes de órdenes de ejecución, podrá prescindirse del trámite de audiencia a los interesados, extremos éstos que han quedado acreditados en el Informe emitido por los. Servicios Técnicos de la Unidad de Control, anteriormente transcrito.

III.- Con fecha 18 de marzo de 2004, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Teruel, se aprueban los Estatutos de la Gerencia Municipal

de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel, creándose ésta como un organismo autónomo local, de carácter administrativo, dotado de personalidad jurídico-pública y patrimonio propio, con plena capacidad de obrar para el cumplimiento de los fines y el ejercicio de las competencias que se le asignen.

Estos Estatutos, en su artículo 5.2.E), d) y f), atribuyen a la Gerencia Municipal de Urbanismo, por un lado, las funciones de inspección y policía urbanística, al objeto de asegurar el cumplimiento del deber de conservación por parte de los propietarios, en los términos del artículo 251 de la ley de Urbanismo de Aragón y, por otro, la competencia para la incoación, de oficio o a instancia de parte, tramitación y resolución de los expedientes para dictar órdenes de ejecución por razones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

De acuerdo con el artículo 16.29) de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, corresponde al Presidente de la Gerencia, resolver los expedientes para dictar órdenes de ejecución por razones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

No obstante, esta competencia ha sido delegada a favor del Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, por Decreto n.º 979/2011, de 25 de julio de 2011, dictado por la Presidencia de la Gerencia.

Por todo lo expuesto, VENGO EN RESOLVER:

Primero.- Ordenar a los propietarios del inmueble sito en CALLE SAN FRANCISCO 28, por urgencia justificada, la realización de las siguientes actuaciones:

- Revisión de la totalidad del elemento de cobertura del edificio, retirando todo aquel material susceptible de caída al vacío, tanto si son tejas, como restos de fabricas de chimeneas o cristales rotos o agrietados.

- Reparación de la cubierta del edificio, sustituyendo la tejas que se hayan desprendido, las que se encuentren rotas y sujetando correctamente el resto, sustituyendo las planchas de cristas deterioradas y reparando las chimeneas afectadas, con el fin de evitar caídas y aparición de goteras. Los materiales sustituidos deberán tener las mismas características que los existentes.

- Revisión de la totalidad de la red de. evacuación de aguas pluviales y fecales de la edificación, sustituyendo al menos, por una nueva toda la existente en la fachada posterior, tanto canales como bajantes, dicha red al estar dentro de la delimitación del conjunto histórico deberá cumplir las condiciones de conjuntos históricos, donde las canales y bajantes serán de sección circular y de material metálico, prohibiéndose el uso de PVC.

- Revisión del enfoscado de fachada trasera retirando todas aquellas zonas susceptibles de caída al vacío y agrietadas, reparándolas con el mismo tipo de mortero.

- Limpieza de la vegetación existente en la coronación del muro que

limita el patio de luces posterior de la edificación, colocando una malla negra que impida el crecimiento de nueva vegetación y el desprendimiento de tierra.

Todo ello cumpliendo las siguientes condiciones:

Deberán tomarse las medidas preventivas destinadas a no ocasionar daños en la vía pública, ni en los edificios colindantes. Se deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 10, II.1.a y 11.1.c y Anexo IV del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción; y demás normativa aplicable en materia de prevención de riesgos laborales.

Será por cuenta de la empresa adjudicataria tomar todas las medidas de seguridad en vigencia para este tipo de obras, con el fin de evitar accidentes a los usuarios de la vía pública, garantizando la circulación de las mismas y acceso a los edificios colindantes.

Segundo.- Dar un plazo de diez días naturales a los propietarios para proceder a la ejecución de las actuaciones ordenadas, que deberán ser dirigidas por técnico competente, apercibiéndoles, conforme al artículo 255.2 de la Ley 3/2009, que incumplido el plazo establecido en esta orden de ejecución se podrá optar, previa audiencia del obligado, entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 221 a 228, la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal.

Deberá comunicarse a esta Gerencia Municipal de Urbanismo tanto el inicio como el final de las obras, sin perjuicio de las inspecciones que pudieran realizarse por los Servicios Técnicos Municipales.

Tercero.- Declarar que el incumplimiento de lo dispuesto en los apartados anteriores, determinará que sea del exclusivo cargo del obligado la responsabilidad penal o civil a que haya lugar como consecuencia de los posibles daños a personas o cosas, e implicará la apertura de expediente sancionador, que, dependiendo de la tipificación que resulte de la instrucción, podrá concluir con la imposición de una sanción de hasta 60.000,00 euros.

Cuarto.- Notificar esta resolución a los propietarios, y demás interesados si los hubiere, con indicación de las acciones legales pertinentes.

Quinto.- Dar traslado a Policía Local para su conocimiento y efectos.

Sexto.- Dar traslado a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, adjuntando copia del informe de los Servicios Técnicos de la Unidad de Control, para su conocimiento y efectos."

4.2.- En relación con dicho Decreto, los propietarios a los que se dirigía dicha orden de ejecución presentaron escrito fechado en 20-11-2013, y con R.E. nº 3805, de 21-11-13, exponiendo :

“ 1º Que tras recibir la comunicación de el decreto nº 1408/2013, en el que se transcribe literalmente nº 64/2013/DCONS-GU, se acuerda, en una primera reunión de vecinos, solicitar diferentes presupuestos para el inicio de la ejecución de las obras, y así se recoge en el libro de actas.

Se pone, a su vez, esta decisión, en conocimiento de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Teruel con fecha 7/11/2013 solicitando por escrito y dando entrada por el Registro de dicha Gerencia, una solicitud de ampliación de plazo para el inicio de las obras, así como, a su vez, una revisión de la petición de arreglo del muro que limita el patio de luces posterior de la edificación por no considerarlo de nuestra propiedad. Hasta la fecha, no hemos recibido contestación por escrito de la solicitud.

2º Tras diversos intentos, por nuestra parte, de dilucidar a quién corresponde el título de propiedad de dicho muro, hemos recabado la siguiente información :

a) Que tal muro como se nos ha informado en la Gerencia de Urbanismo no consta que sea propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Teruel, pero tampoco consta en el Registro de la Propiedad (donde se nos informa que no constaba inscripción de título de ese “muro” por nuestra parte) ni en la Sección de Catastro de Hacienda Territorial de D.G.A., tal y como se nos atribuye en el Decreto nº 1408/2013 que dicho muro, según planos catastrales se encontraría en terreno propiedad del inmueble en C/ San Francisco nº 28 (punto ... pág. 2 del citado Decreto).

b) Tras solicitar verbal al técnico encargado de este expediente, nos indicó que si bien no podía demostrarse que fuese nuestra la propiedad, el uso de la “cosa” a través del tiempo generaba el título de propiedad de esa “cosa” o “bien”, y de ahí se deriva nuestra obligación de correr con los gastos del mantenimiento de ese muro.

Tras informarnos legalmente, con un letrado se nos comunica que dicha información no es cierta; se generaría el título de la propiedad de la “cosa” o “bien” a través del tiempo, siempre y cuando estos propietarios del inmueble C/ San Francisco nº 28 de Teruel considerase de interés solicitarla judicialmente, no pudiendo obligarse a aceptarla, si no es de interés para sus propietarios.

c) Que en la parte superior de dicho “muro” (en realidad es una parte pequeña de muro y otra de cerro) se sustenta una propiedad el “Convento de las Claras” de lo que se deduce que en esta “propiedad no definida” existe el uso de otra propiedad privada diferente al inmueble C/ San Francisco nº 28.

d) Que dicho “muro” y “cerro” discurren desagües y tuberías que recogen, cuanto menos, las aguas pluviales de algunas calles del Centro de la Ciudad de Teruel, así como en el “Patio de Vecinos” (colindante con el muro) de estos vecinos, existe una arqueta de desagües municipales, con la que con todo ello, se dislumbra, por lo menos, una “servidumbre” a favor del Excmo. Ayuntamiento de Teruel, por consiguiente, una obligación del mantenimiento de la zona circundante de esta servidumbre.

e) Que en fecha aproximada de 21-11-1989 el Excmo. Ayuntamiento de Teruel tuvo que intervenir en el arreglo, mantenimiento del muro y reparación de la tubería y arqueta por romperse y producir daños a estos vecinos, tal y como se recoge en el Libro de Actas de los vecinos, adjuntamos copia.

f) Que en los Archivos Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Teruel existen planos en los que se encuentra recogida la calle “La Colina” que discurría en paralelo a la C/ San Francisco, en su margen derecha si nos situamos desde el “Óvalo”, y que esta calle fue inutilizada en su inicio y fin, por diferentes construcciones civiles, permitiendo el Excmo. Ayuntamiento de Teruel, la apropiación de los terrenos por diferentes viviendas de esta calle pero que en dicha calle, y a la altura de nuestro “patio de vecinos” se encuentran infraestructuras de alcantarillado del Excmo. Ayuntamiento de Teruel.

g) Según nos informamos en el nº 32 de dicha calle es el Excmo. Ayuntamiento el que en su día ejecutó por su cuenta las obras de dicho “muro” y no es de ellos la propiedad del muro.

Por todo ello, y por no poder determinar la propiedad de ese “muro” o “cerro” se solicita que el Excmo. Ayuntamiento de Teruel se haga cargo del arreglo y mantenimiento de ese “cerro” o “muro” así como del coste económico, ya que no se puede determinar que la propiedad sea del inmueble ubicado en C/ San Francisco nº 28.

3º Con respecto a la ubicación urbanística del inmueble sito en C/ San Francisco nº 28, en el escrito recibido de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Teruel nº 1408/2013/DCONS-GU, se nos comunica que : “la edificación se encuentra dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de Teruel” (pág. 2.2º párrafo) y, asimismo que “Al encontrarse la edificación dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de Teruel, se deberá dar traslado a Patrimonio Cultural...” (pág. 4, párrafo 6º) y, por lo tanto, conlleva que ...”las reparaciones que se efectúen en este inmueble se nos solicita que se efectúen ... “cumpliendo las condiciones de “Conjunto Histórico” Por ... “estar dentro de la delimitación del “Conjunto Histórico” (pág. ... último párrafo). Pues bien, tras solicitar información a un técnico empleado en la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Teruel, se nos comunica que según consta en la documentación existente en este

Organismo Oficial, así como en la Oficina de Patrimonio Cultural del Excmo. Ayuntamiento de Teruel, que el inmueble sito en C/ San Francisco nº 28, no se encuentra ubicado urbanísticamente dentro de la delimitación del Centro Histórico sino que “se encuentra ubicado en el Barrio de los Franciscanos” por lo que consideramos que no es necesario que el material que se utilice para esta obra de mantenimiento y reparación, deba ser acorde con las condiciones y directrices del “Conjunto Histórico”, sino que sea acorde con la necesidad del edificio.

Por estas dos cuestiones planteadas en el punto 2 y 3 de esta escrito, se solicita cita con el Gerente de Urbanismo, en el día de hoy, permaneciendo a la espera de respuesta, con el fin de poder aclarar ambas cuestiones.

4º Con salvedad de los puntos anteriores (2 y 3), en los que solicitamos y exponemos los motivos tanto de la no ejecución del arreglo del muro (hasta determinar su propiedad u obligación de costear el mantenimiento) y la rectificación sobre la ubicación urbanística del susodicho inmueble, estos vecinos propietarios del inmueble C/ San Francisco nº 28 expone que :

Tras haber solicitado presupuestos a diferentes constructores y no habiendo recibido contestación, al correr el tiempo de ejecución solicitamos la ejecución de forma subsidiaria, de la obra, a la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Teruel, abonando cada vecino de forma individual la cantidad resultante del coste de la obra, después de aplicar, a cada propietario el coeficiente de la cuota de participación en los gastos de reparación y mantenimiento del inmueble, según consta en las escrituras públicas de propiedad, como consta en el Registro de la Propiedad de Teruel, y que los propietarios del inmueble San Francisco nº 28, aportan en fotocopia, junto a este escrito.

A efectos de comunicación o notificación escrita la dirección a la que dirigirse sea : M... L... C.... C/ San Francisco nº 28, Teruel, 44001.”

4.3.- En fecha 23-01-2014 se emitió informe por la Arquitecto Técnico municipal, Sra. S... F..., en relación con el precedente escrito de los propietarios, en el que se hacía constar :

"Con fecha 21 de noviembre de 2013 se recibe escrito por parte de los propietarios del inmueble sito en C/ San Francisco nº 28, sobre las cuestiones resueltas en el Decreto 1408/2013.

Con respecto a dichas cuestiones informo lo siguiente:

Sobre la Propiedad del muro de contención de ladrillo existente al fondo de la edificación y terreno que se encuentra entre este y el muro que limita la propiedad con referencia catastral 0677505XK6607140001XW, decir que es cierto que no existe documento alguno que certifique que dicho muro

sea propiedad municipal, ni tampoco propiedad de los propietarios de la finca sita en C/ San Francisco nº 28, por tanto, las actuaciones a realizar sobre el muro o el terreno entre este y la propiedad colindante, hasta que el título de propiedad no quede resuelto, no se le pueden atribuir a los propietarios de la C/ San Francisco nº 28, concluyendo que las obras a realizar por estos se ceñirán únicamente a las que afectan a la edificación.

En cuanto a que la edificación se encuentre o no, dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de Teruel, declarado Bien de Interés Cultural, confirmo que SI se encuentra dentro de dicha delimitación, especificando que no se encuentra dentro del área 1 del Centro Histórico, que comprende una' delimitación distinta a la del Bien de Interés Cultural, puesto que el área en la que se encuentra la edificación tal y como se especificaba en el informe técnico de 14 de octubre de 2013. es el área 11.2.a "Calle San Francisco".

En el escrito presentado se solicita que las obras a realizar en la edificación sean ejecutadas de forma subsidiaria por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel, al haber intentado solicitar, presupuestos a diferentes empresas y no obtener respuesta de ellas y correr el tiempo para su ejecución, aportando los porcentajes de participación de cada propietario, por tanto, se deberán iniciar los tramites oportunos para la ejecución subsidiaria de las actuaciones ordenadas en el Decreto 1408/20013, con carácter de URGENCIA, salvo las relativas concretamente a, "Limpieza de la vegetación existente en la coronación del muro que limita el patio de luces posterior de la edificación, colocando una malla negra que impida el crecimiento de nueva vegetación y el desprendimiento de tierra ", por no estar clara la propiedad."

4.4.- Según hemos podido saber, por aportación de documento al expediente, del precedente informe técnico se dio traslado, mediante escritos de fecha 3 de febrero de 2014, a los propietarios, en trámite de audiencia, por plazo de doce días *"para puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, con carácter previo a proceder a la ejecución Subsidiaria de las actuaciones ordenadas en el Decreto nº 1408/2013"*.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- El examen de las actuaciones municipales realizadas pone de manifiesto, a juicio de esta Institución, por una parte, que las cuestiones planteadas por los propietarios, en su escrito de alegaciones al decreto 1408/2013, en relación con la propiedad del "muro" y "cerro" situado en la parte trasera del edificio, y en definitiva cuál sea el alcance de su obligación de reparación, y sobre el emplazamiento del edificio en relación con la delimitación del Conjunto Histórico, declarado B.I.C, así como

respecto a la asunción por el Ayuntamiento de la ejecución subsidiaria, (dadas las dificultades de los propietarios para encontrar empresas que las realizasen), han sido esencialmente atendidas, cuando menos a nivel de informe técnico.

SEGUNDA.- Pero dicho lo anterior, tratándose de queja relativa a la actuación municipal en relación con el estado de conservación de los edificios, y las consecuentes órdenes de ejecución, creemos procedente volver a recordar al Ayuntamiento turolense, como ya hicimos recientemente en resolución adoptada en Expte. DI-126/2014-10, las consideraciones y recomendación que ya se formularon a esa misma Administración en Expte. de oficio incoado por esta Institución con referencia DI-977/2011-10, junto a Recordatorio del deber legal que tenía de informar a esta Institución, deber entonces incumplido.

En citado Expediente DI-977/2011-10 recomendábamos al Ayuntamiento de Teruel : *“...que se adopten las medidas oportunas para que las actuaciones municipales relativas a expedientes de conservación de la edificación y órdenes de ejecución se ajusten a las determinaciones legales de procedimiento y competencia, y a la Jurisprudencia consolidada, especialmente en cuanto a concreción técnica de las obras a ejecutar, y su valoración, en relación con el límite legalmente establecido del deber de conservación que es el estado de ruina, cuando se den los supuestos legalmente establecidos.”*

A la vista del caso que ahora nos ocupa, consideramos procedente recordar a ese Ayuntamiento, con algunas adaptaciones debidas a la sustitución de la anterior Ley 5/1999, Urbanística, por la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, y por la reciente reforma de esta última por Ley 4/2013, de 23 de mayo, algunas de las determinaciones normativas y de las consideraciones jurídicas consolidadas en la Jurisprudencia relativa a las órdenes de ejecución :

“La autoridad municipal sólo puede ordenar las obras estrictamente necesarias para el fin perseguido. Se ha de requerir formalmente al interesado su realización, detallando y concretando las obras que ha de realizar para mantener su edificio en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, siendo este requisito un presupuesto necesario e ineludible para la validez y eficacia de una orden de ejecución” (TS 9-2-98, 23-6-98).

“Las órdenes de ejecución no pueden ser genéricas, sino que requieren como presupuesto para su validez y eficacia la concreción de las obras a realizar por el propietario; de tal forma que la ausencia de la concreción determina que el requerimiento de la Administración sea disconforme a derecho” (TS 12-9-97, RJ 6791).

“Los límites legales impuestos a las órdenes de ejecución están en la

declaración de ruina, ya que ésta es incompatible con la imposición de obras que no sean las estrictamente necesarias para evitar la caída de la construcción” (TS 18-4-97, RJ 2783; 25-11-97, RJ 8176).

“Con carácter previo a la adopción de la orden de ejecución se han de concretar y pormenorizar cada una de las obras a realizar, de modo que el obligado a hacerlas tenga tiempo y oportunidad para efectuarlas” (TS 3-3-98, RJ 1883)

Recogiendo esa línea jurisprudencial, el art. 164 del Decreto 347/2002, de 19 de Noviembre, por el que se aprobó el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, dispone, en su párrafo 3 : *“La orden habrá de ser clara, formalizada por escrito y motivada”.*

“Las órdenes de ejecución que afecten a edificios catalogados han de precisar el informe favorable de las autoridades u organismos competentes en la materia histórico-artística, además de reunir la autorización precisa para cualquier actuación y obra exterior o interior en el edificio. Esta autorización es requisito a la ordenación de cualquier obra” (TS 11-3-97, RJ 1670).

En los expedientes es esencial el trámite de audiencia bajo sanción de nulidad de las resoluciones si su ausencia acarrea la indefensión del interesado.

En el art. 252. 2 de la Ley 3/2009, de Urbanismo aragonesa se explicita que *“salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa”.*

“La orden de ejecución se ha de notificar al propietario y debe contener preceptivamente una relación detallada de las obras, ya que en caso contrario, se estaría ante una imposibilidad de ejecución que determinaría la nulidad de pleno derecho de la resolución” (TS 3-3-89, RJ 1718)

“Son los propietarios de las edificaciones, y no los administradores de las mismas, los obligados a realizar las obras” (TS 18-7-94, RJ 5544). El art. 252.1 de nuestra vigente Ley de Urbanismo aragonesa impone la obligación de conservación a los propietarios.

Además, la orden municipal ha de contener la concesión de un plazo para su realización de forma voluntaria, transcurrido el cual, la

Administración puede proceder a la utilización de los medios de ejecución forzosa, concretamente a la ejecución subsidiaria, sin perjuicio de la imposición de la correspondiente sanción administrativa.

“El coste de las obras realizadas por la Administración cuando las ejecutase por sustitución, está vinculado al presupuestado inicialmente, debiendo, en su caso, poner en conocimiento del interesado requerido las variaciones que estime que vayan a producirse en la ejecución de las obras” (TS 27-12-94, RJ 10396)

Ante el incumplimiento de la orden de ejecución, el art. 255.2 de nuestra Ley 3/2009, de Urbanismo, tras su reciente modificación por Ley 4/2013, de 23 de mayo, abre al Ayuntamiento la posibilidad de *“decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 221 a 228 [los artículos 221, 223 y 224 también se han visto modificados por la citada reforma legal de 23 de mayo], la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal”*. Y en cuanto a las multas coercitivas, el art. 256.1 establece una periodicidad mínima de un mes entre multa y multa, y vincula su importe máximo al 10 % del coste estimado de las obras ordenadas (de ahí la importancia de su concreción técnica detallada y valoración inicial), y hasta el máximo total del coste estimado de las obras ordenadas, todo ello sin perjuicio de la posibilidad que se otorga al Municipio de optar en cualquier momento por la ejecución subsidiaria. (art. 256.5).

A juicio de esta Institución, y ante la afirmación que se hace en Informe de la Técnico municipal, y que recogía el decreto 1408/2013, de que *“el presupuesto de las obras no se puede estimar”*, procede recordar a esa Administración Local, como antes se ha señalado que, en el art. 252. 2 de la Ley 3/2009, de Urbanismo aragonesa se explicita que *“salvo en lo supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa”*.

La concreción de las obras necesarias y de su valoración, en los informes técnicos que deben constar en Expedientes relativos a obras de conservación de la edificación y de declaración de ruina, responden a una doble perspectiva de seguridad jurídica en la actuación administrativa. Por una parte, desde la perspectiva del propietario obligado, concreta a éste cuáles son las obras que se le ordenan como estrictamente necesarias para cumplir con su obligación legal y la cuantía del gasto a realizar, de modo que, si las obras se ejecutan por la propiedad puedan comprobarse, por unidades

de obra, y justificarse la cuantía del gasto; y, en caso de ser la Administración la que, finalmente, deba ejecutar subsidiariamente las mismas, dichas obras y dicha valoración constituyen el límite de gasto exigible al propietario. Y para la Administración actuante, dicho presupuesto es la base, tanto para la imposición de las multas coercitivas tendentes a forzar la ejecución por los obligados, como para contratación de las obras si ha lugar a la ejecución subsidiaria.

III.- RESOLUCION

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito formular

RECOMENDACIÓN FORMAL al AYUNTAMIENTO de TERUEL, reiterando las ya formuladas, en Expediente de oficio DI-977/2011-10, y, más recientemente, en resolución dada a Expte. de queja DI-126/2014-10, para que, por sus servicios técnicos, se estudien y concreten en sus informes las obras necesarias para la conservación o su demolición, si procediera, y se valore su cuantía, tanto a efectos de ejecución subsidiaria como de declaración de ruina.

Y respecto al caso que nos ocupa, una vez efectuada dicha valoración, a efectos de contratación de la ejecución subsidiaria de las obras, se de audiencia a los propietarios, con indicación de la cuantía que a cada uno corresponderá costear, en relación con su cuota de participación en la propiedad de edificio sito en C/ San Francisco nº 28.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Recomendación formulada, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

Zaragoza, 26 de marzo de 2014

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE